

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישובה: 0136-26-1 תאריך: 13/07/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0577	0903-077	ק"ם 77	ענת דרור	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
2	25-0923	0526-011	גור יהודה 11	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	3
3	25-0457	3319-042	הרצל 170	טארה יסודות נדלן בע"מ	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	5

15/07/2026

א' אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ק"ם 77

6336/583	גוש/חלקה	25-0577	בקשה מספר
רמת החייל	שכונה	13/03/2025	תאריך הבקשה
תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיווג	0903-077	תיק בניין
1,114.00	שטח	24-00364	בקשת מידע

מבקש הבקשה

יגאל דרור

ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829 ענת דרור

ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829

עורך הבקשה

מיטל שחר

ברוריה 1, רמת גן 52526

מהות הבקשה

הריסת שתי יחידות בתי מלאכה (למעט תקרתן והעמודים הנושאים) ובמקומן הקמת 2 יח"ד חדשות בצורה מורחבת עם קומת מרתף חדשה מתחתיהן, בקומת תת-הקרקע בכניסה הצפונית קיצונית של בניין טורי למגורים ומלאכה ממרקם 1 בתוכנית 2421, עם 3 כניסות בן 2 קומות וגג רעפים מנוצל בחלקו מעל קומת תת קרקע, (הגלוייה כלפי החזית האחורית-מזרחית והחזית הצדדית-צפונית) עבור 18 יחידות דיור / בתי מלאכה. על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשצ"פ הגובל ממזרח, החזרת המצב לקדמותו והסדרת מדרגות בחזית הצדדית צפונית המקשרות בין מפלס רחוב ק"ם למפלס הגינה האחורית של הבניין, וחצרות אנגליות לאזורור השטח הנלווה במרתף.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-26-0136 מתאריך 13/07/2026

לאשר את הבקשה להריסת שתי יחידות בתי מלאכה (למעט תקרתן ועמודים נושאים של הבניין) ובמקומן הקמת 2 יחידות דיור חדשות בצורה מורחבת עם שטח נלווה בקומת המרתף החדשה מתחתיהן, בקומת תת-הקרקע בכניסה הצפונית קיצונית של בניין טורי למגורים ומלאכה ממרקם 1 בתכנית 2421, עם 3 כניסות בן 2 קומות וגג רעפים מנוצל בחלקו מעל קומת תת קרקע, (הגלוייה בחלקה) עבור 18 יחידות דיור/ בתי מלאכה. על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשצ"פ הגובל ממזרח, החזרת המצב לקדמותו והסדרת מדרגות בחזית הצדדית צפונית המקשרות בין מפלס רחוב ק"ם למפלס הגינה האחורית, וחצרות אנגליות לאזורור השטח הנלווה במרתף.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר הוא עבור 2 יח"ד דו מפלסיות (בקומת תת הקרקע וקומת המרתף), זו לצד זו. פיצול של כל אחת מהדירות, על מפלסיה, ליח"ד נפרדות תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש להרוס את כל החורג לשצ"פ; חלקה 617 בגוש 6336. ראה סעיף 2.2 בתיק המידע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הריסה של כל החורג חלקה 617 בגוש 6336 ביעוד שצ"פ. -ראה סעיף 2.3 בתיק מידע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

15/07/2026

א' אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי גור יהודה 11

6108/468	גוש/חלקה	25-0923	בקשה מספר
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	13/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0526-011	תיק בניין
1,335.00	שטח	23-00439	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ
היצירה 11ב, רעננה 4366357

עורך הבקשה

מעין נחשתאי כהן
בית הלל 7, תל אביב - יפו 6701707

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (ב-2 אגפים), בכתובות: יהודה גור 11 ויהודה גור 13 אשר חיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 49 יח"ד, המכיל:

ב-3 קומות המרתף: 55 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים ו-10 מקומות חניה לאופנועים, חדרים טכניים לתפקוד הבניין ו-33 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים ו-3 יחידות דיור עם ממ"ד בכל דירה וחצרות פרטיות צמודות לדירות, בצדי המגרש.

בקומות 1-7 (בכל קומה): 6 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות וצד. (בקומה 7: פרגולות מפלדה ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזיתות קדמיות.

בקומת הגג החלקית: 4 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מפלדה ואלומיניום ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד.

על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתיות מים ופירים לאוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת כפולה לירידה ועליית רכבים במרווח צדדי מערבי.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0136 מתאריך 13/07/2026

מבלי לבצע בדיקה מרחבית לבקשה שהוגשה, לא ניתן להמליץ על אישורה שכן:

עיר ללא הפסקה

ביום 27/10/24 פורסמו מגבלות בניה לתכנית 5002, (כאשר המגרש נשוא הבקשה כלול בתחום תכנית זו) בפרסום זה נקבע בין היתר כי:
לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית מלבד המפורט להלן:
א. בקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה בהן קיימת בקשת רישוי ע"פ תיק מידע בתוקף ו/או החלטת ועדת ערר.
ב. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי: 30.9.2024 או תיקון החלטה כאמור.
ג. בקשה להיתר בנייה עבור מרפסות, פרגולות ובקשות לשימוש חורג."
מאחר והבקשה הנדונה טרם קליטתה במערכת הרישוי (להלן בתאריך 13/05/2025) אינה עומדת בהחלטות המפורטות מעלה, חלות עליה מגבלות הבניה לפי סעיף 78 כאמור.

15/07/2026

א' אב תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי הרצל 170, התחיה 42

7053/111	גוש/חלקה	25-0457	בקשה מספר
גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	02/03/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון	סיווג	3319-042	תיק בניין
4,673.00	שטח	22-03182	בקשת מידע

מבקש הבקשה

טארה יסודות נדלן בע"מ
 מדינת היהודים 85, הרצליה 4676670 מבואות יפו א.ק. נדלן בע"מ
 הסדנאות 11, הרצליה 4672839

עורך הבקשה

שגיא מורשטיין
 תובל 11, רמת גן 52522

מהות הבקשה

חפירה ודיפון עבור מגרש 102A במתחם מס' 1, עם כלונסאות קדוחים בקוטר 0.60 מ', בשיטת בנטונייד או קידוח יבש, בשילוב מערכות עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהיקף המגרש לעומק של 13.80 מ' הכולל הנמכות נקודתיות בעומק של 15.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפים עתידיים (כאשר תא שטח 103A מוגש במסגרת בקשה מקבילה מס, 25-0906)

מבני מגורים המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1313 (טרם נדונה בוועדה).

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
 רשות רישוי מספר 1-26-0136 מתאריך 13/07/2026

- לעדכן את שיטת הדיפון לדיפון באמצעות קירות סלאריים בעובי 0.60 מ'
- לעדכן את נוסח התנאי למתן היתר מס' 6 כך שבמקום הדרישה ל"הוצאת שני היתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת התחיה 38", ייקבע הנוסח הבא: "הוצאת שני היתרים בו זמנית עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש המבוקש בכתובת התחיה 38".

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

#	תנאי
5	מתן התחייבות להנחת דעת היוהמ"ש, ע"י בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבון או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבון.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש המבוקש בכתובת התחיה 38
7	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
8	יש לקבל את אישור מח' מאור לתיאום מולם

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותו ועל חשבוננו.
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 68 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הגובלים בו, ו/או הדרושים לצורך נגישות או מעבר תשתיות לצורך איכלוס תא שטח זה. 2. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה. 3. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של זיקות ההנאה לטובת הציבור
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים

#	תנאי
	ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעבודות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 3 רשות רישוי מספר 1-26-0123 מתאריך 24/06/2026

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון עבור מגרש 102A במתחם מס' 1, עם כלונסאות קדוחים בקוטר 0.60 מ', בשיטת בנטונייד או קידוח יבש, בשילוב מערכות עוגנים זמניים לחלקות גובלות, בהיקף המגרש לעומק של 13.80 מ' הכולל הנמכות נקודתיות בעומק של 15.40 מ' לטובת הקמת 3 מרתפים עתידיים (כאשר תא שטח 103A מוגש במסגרת בקשה מקבילה מס, 25-0906)

מבני מגורים המוגשים בבקשה מקבילה מספר 24-1313 (טרם נדונה בוועדה).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	מתן התחייבות להנחת דעת היוע"מ, ע"י בעל ההיתר, כי אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבון או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבון.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בכתובת התחיה 38
7	תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים במינהל בינוי ותשתית
8	יש לקבל את אישור מח' מאור לתיאום מולם

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	התחלת עבודות הבניה בנכס, על פי ההיתר האמור, מיד כשיתאפשר הדבר ותוך 12 חודשים מיום הנפקת ההיתר ואם עבודות הבניה ייפסקו למשך תקופה של שנה לפחות מסיבה כלשהי, יש להשיב את מצב פני השטח לקדמותו, תוך כיסוי כל חפירה שתבוצע בנכס באחריותנו ועל חשבוננו.
2	עמידה בהתחייבות בעל ההיתר, לאי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לעצים, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 4 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 68 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
4	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	1. פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה בתא השטח ובשטחים הציבוריים הגובלים בו, ו/או הדרושים לצורך נגישות או מעבר תשתיות לצורך איכלוס תא שטח זה. 2. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות ע"ש העירייה. 3. רישום בפועל ע"י מבקש ההיתר של זיקות ההנאה לטובת הציבור
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה